

Mehrdeutige Beschlüsse sind nichtig – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts München I (LG München I) vom 13.07.2017, 36 S 13356/16 WEG

I.

Angelegenheiten innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft müssen entweder durch Vereinbarung oder Beschluss geregelt werden. Maßgeblicher Ort für den Erlass von Beschlüssen ist die Eigentümerversammlung. Auch bei der Verabschiedung von Beschlüssen kann es zu Fehlern kommen. Die überwiegende Zahl der Fehler führt nur zur sogenannten Anfechtbarkeit eines Beschlusses. Solche Fehler sind nur beachtlich, wenn sie durch Gerichtsurteil bestätigt werden. Eine geringe Zahl von Fehlern ist so schwerwiegend, dass der Beschluss als nichtig anzusehen ist. Solche Fehler sind auch ohne gerichtliche Bestätigung beachtlich. Die Entscheidung des LG München I verdeutlicht, dass eine Nichtigkeit auch gegeben sein kann, wenn ein Beschluss mehrere Auslegungen zulässt.

II.

Kläger und Beklagte sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Am 04.11.2015 kam es zu einer Eigentümerversammlung. Dort wurde unter anderem unter TOP 6 ein Beschluss gefasst. Dieser befasste sich mit Vergleichsverhandlungen wegen des Vorverwalters der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Eigentümerversammlung beschloss, die zwischen einem Miteigentümer und dem Rechtsanwalt des Vorverwalters geführten Vergleichsverhandlungen anzuerkennen.

Der Kläger wandte mit seiner Anfechtungsklage unter anderem ein, dass unklar sei was beschlossen worden sei. Es sei unklar, ob nur genehmigt werde, dass Verhandlungen geführt werden oder ob damit auch das Ergebnis der Verhandlungen bestätigt werden sollte.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Durch Auslegung sei feststellbar, dass durch den Beschluss nur genehmigt werden solle, dass Verhandlungen geführt werden. Eine Bestätigung der Ergebnisse dieser Verhandlungen sei nicht beschlossen.

Das Landgericht gab dagegen der Anfechtungsklage statt: auch durch Auslegung sei der Inhalt des Beschlusses nicht ermittelbar. Der Beschlusswortlaut lasse verschiedene Auslegungen zu: einmal das Ergebnis, dass genehmigt werden solle, dass Verhandlungen zwischen dem Miteigentümer und dem Rechtsanwalt des Vorverwalters erfolgt seien. Zum zweiten, dass lediglich tatsächlich festgestellt werden sollte, dass Vorverhandlungen geführt worden seien. Und schließlich lasse der Wortlaut „Anerkennung von Vergleichsverhandlungen“ die Auslegung zu, dass das Ergebnis der Verhandlungen genehmigt werden solle. Für eine solche Auslegung könnte sprechen, dass in der Einladung das Ergebnis der Vergleichsverhandlungen angekündigt worden sei und die Einladung auch die Mitteilung enthielt, dass eine konkret benannte Vergleichssumme auf dem Konto der WEG gutgeschrieben worden sei. Sollte der Beschluss so gemeint sein, dass das Vergleichsergebnis bestätigt werden sollte, hätte auf einen konkreten Vergleichstext Bezug genommen werden müssen. Nach Auffassung des LG sei keine der drei genannten Auslegungsmöglichkeiten für sich genommen zwingend. Daher sei der Beschluss unbestimmt und damit nichtig.

III.

Die Entscheidung bestätigt, dass bei der Abfassung eines Beschlusstextes Sorgfalt angewendet werden muss. Der Beschluss muss so genau formuliert werden, dass das gewollte aus ihm hervorgeht bzw. sich aus Umständen des Einzelfalls (etwa der Einladung) zweifelsfrei ermitteln lässt. Sind wie im Einfall mehrere Auslegungsergebnisse denkbar und lässt sich nicht ermitteln, welches der möglichen

Auslegungsergebnisse gewollt war ist der Beschluss unwirksam. Da nicht nur Anfechtbarkeit vorliegt, sondern sogar Nichtigkeit, kann dies sogar Jahrzehnte später noch gerügt werden!

2.

Die Entscheidung beschäftigt sich auch mit dem oftmals vorgebrachten Einwand des Rechtsmissbrauchs. Die Entscheidung bestätigt, dass die Anfechtungsklage nicht nur den persönlichen Interessen des Anfechtungsklägers dient oder einem Minderheitenschutz in der Gemeinschaft, sondern dem objektiven Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Nicht notwendig ist daher, dass der Anfechtungskläger selber einen Vorteil durch die Anfechtungsklage hat. Es ist ausreichend, dass die Anfechtungsklage dazu dient, die ordnungsgemäße Verwaltung sicherzustellen.

Eine Anfechtungsklage ist daher nur in Ausnahmefällen rechtsmißbräuchlich. In der Praxis am häufigsten ist dies, wenn der Anfechtungskläger formelle Gründe vorbringt (etwa Nichteinhaltung der Ladungsfrist oder Mängel bei der Bezeichnung des betreffenden Tagesordnungspunktes in der Einladung), er auf der Versammlung anwesend war und diesen Fehler nicht gerügt hat.

V.

Bei der Abfassung von Beschlusstexten ist Sorgfalt anzuwenden. Insbesondere ist sicherzustellen, dass der Beschlusstext nicht mehrdeutig aufgefasst werden kann. Hierzu ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.